



## **АКТУАЛЬНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Е. В. Шелихова, Т. Д. Кострюкова**

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,*

*2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.*

*E-mail: shelikhova111@yandex.ru*

*Получена 22 ноября 2021; принята 26 ноября 2021.*

**Аннотация.** В статье рассмотрены понятия «жилая недвижимость», «государственное регулирование рынка недвижимости», «методы и инструменты регулирования», «недвижимость», «жилищное строительство». Рассмотрена классификация жилой недвижимости по социальному классу и привилегиям, ее составляющие, признаки принадлежности к классам и их характеристики. Выполнен анализ факторов, определяющих величину спроса на рынке недвижимости, а также рассмотрена динамика стоимости жилой недвижимости на примере двухкомнатной квартиры в Донецке по данным 2020 года. Исследованы функции, которые выполняет государство на рынке жилой недвижимости. Рассмотрены система государственного регулирования рынка недвижимости, экономические методы управления рынком недвижимости, их характеристика и составляющие. Приведены и рассмотрены примеры государственных методов регулирования рынка. Проанализированы недостатки механизмов реализации государственной политики обеспечения населения жильем и функционирования рынка жилой недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, государственное регулирование рынка недвижимости, методы и инструменты регулирования, недвижимость, жилищное строительство.

## **АКТУАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

**О. В. Шелихова, Т. Д. Кострюкова**

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,*

*2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.*

*E-mail: shelikhova111@yandex.ru*

*Отримана 22 листопада 2021; прийнята 26 листопада 2021.*

**Анотація.** У статті розглянуті поняття «житлова нерухомість», «державне регулювання ринку нерухомості», «методи і інструменти регулювання», «нерухомість», «житлове будівництво». Розглянуто класифікацію житлової нерухомості за соціальним класом і привілеями, її складові, ознаки приналежності до класів і їх характеристики. Виконано аналіз факторів, що визначають величину попиту на ринку нерухомості, а також розглянута динаміка вартості житлової нерухомості на прикладі двокімнатної квартири в Донецьку за даними 2020 року. Досліджено функції, які виконує держава на ринку житлової нерухомості. Розглянуто систему державного регулювання ринку нерухомості, економічні методи управління ринком нерухомості, їх характеристика та складові. Наведено і розглянуті приклади державних методів регулювання ринку. Проаналізовано недоліки механізмів реалізації державної політики забезпечення населення житлом і функціонування ринку житлової нерухомості.

**Ключові слова:** ринок житлової нерухомості, державне регулювання ринку нерухомості, методи і інструменти регулювання, нерухомість, житлове будівництво.

## RELEVANCE OF STATE SUPPORT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Elena Shelikhova, Tatiana Kostryukova

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.*

*E-mail: shelikhova111@yandex.ru*

*Received 22 November 2021; accepted 26 November 2021.*

**Abstract.** The article deals with the concepts of «residential real estate», «state regulation of the real estate market», «methods and instruments of regulation», «real estate», «housing construction». The classification of residential real estate by social class and privileges, its components, signs of belonging to classes and their characteristics are considered. The analysis of the factors that determine the value of demand in the real estate market is carried out, and the dynamics of the cost of residential real estate is considered on the example of a two-room apartment in Donetsk according to the data of 2020. The functions performed by the state in the residential real estate market have been investigated. The system of state regulation of the real estate market, economic methods of managing the real estate market, their characteristics and components are considered. The examples of state methods of market regulation are given and considered. The drawbacks of the mechanisms of implementation of the state policy of providing the population with housing and the functioning of the residential real estate market are analyzed.

**Keywords:** residential real estate market, state regulation of the real estate market, methods and instruments of regulation, the property, housing construction.

### Формулировка проблемы

Рынок жилой недвижимости в современной экономической науке следует рассматривать не только как элемент благосостояния населения, но и как составляющую институциональной экономики, мощный рычаг усиления предложения жилья и, как следствие, всей системы народного хозяйства. Для этого необходимо проанализировать и повысить эффективность механизмов реализации государственной политики обеспечения населения жильем и функционирования рынка жилой недвижимости.

### Анализ последних исследований и публикаций

Труды отечественных и зарубежных ученых в области государственного регулирования жилищного строительства нацелены на изучение экономических инструментов и методов его регулирования. Анализу эффективности функционирования рынка жилья посвящены работы В. В. Бузырева, П. Г. Грабового, Р. Дж. Страйка,

А. В. Черняка и др. Однако в современных публикациях недостаточно отражены пути перехода от стихийного регулирования, нацеленного на решение краткосрочных задач, к систематическому, на основе инновационного потенциала жилищного строительства, государственному регулированию рынка жилой недвижимости.

### Цель статьи

Целью статьи является систематизация регуляторов рынка жилой недвижимости и совершенствование исследовательского механизма обоснования государственных программ, обеспечивающих жителей качественным и доступным жильем.

### Основной материал

Жилая недвижимость – это пригодное для постоянного или временного проживания людей

помещение, в котором имеется возможность регистрации по месту жительства. Жилая недвижимость может быть классифицирована по социальному классу или привилегиям.

Класс «эконом» – расположен в новых спальных районах города или в обжитых районах с плохим автомобильным транспортом, в ближайших непрестижных пригородах, это также может быть вторичное жилье с длительным сроком службы. Как правило, преобладает при этом жилье, так как является относительно недорогим и удовлетворяет потребности многих граждан с ограниченными средствами, предназначенными в первую очередь на стоимость жилья.

Площадь квартир этой категории может варьироваться от 28 кв. м (для одной комнаты) до 85 кв. м (для трехкомнатных квартир). К домам этой категории относятся все современные панельные и кирпичные дома с наименьшим набором удобств, расположенные в районах, удаленных от центра и с наименьшим количеством отделки от строителей. Кроме того, сюда входят советские пятиэтажки и панельные высотки с небольшими квартирами, центральным отоплением и общей ванной комнатой в квартире.

Класс «комфорт» – качество недвижимости в этом классе выше, чем в «эконом-классе». Это жилье комфортнее и в связи с этим стоит дороже. Планировочные решения квартир характеризуются относительно большими общими метражами, наличием балконов и лоджий, «кухни-столовой» и вторых санузлов. Это могут быть как панельные дома в хорошем районе, так и кирпичные дома в обжитых районах, в центре города. Площадь квартир колеблется в пределах от 36 кв. м (для однокомнатных) до 105 кв. м (для трехкомнатных квартир).

Класс «бизнес» подразумевает значительно усовершенствованный класс недвижимости. Характерные особенности недвижимости «бизнес-класса»:

- 1) хороший вид из окон; направление окон дома более чем на одну сторону света; обязательное наличие учета розы ветров в проекте дома;
- 2) индивидуальная планировка (перегородки устанавливаются по желанию владельца);
- 3) минимальная площадь квартир 50–60 м<sup>2</sup>, а максимальная определяется клиентом;

высота потолков 2,8–3,2 м; зонирование на жилые и нежилые помещения; наличие двух и более отдельных комнат, по конфигурации приближенных к квадрату, а также большой кухни (площадью не менее 15 м<sup>2</sup>);

- 4) наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика;
- 5) высокая степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери;
- 6) конструкция пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем;
- 7) эффективная приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление;
- 8) круглосуточная охрана. В комплекс охранных устройств входят видеокamеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;
- 9) концепция «двор без машин», на каждого жильца предусмотрено машино-место.

Класс «элитный» – здания, построенные не по типовым проектам, они различаются уникальностью проектного решения. Характерными чертами домов элитного класса считаются:

- 1) местоположение – основной критерий элитности – считается и главным условием ценообразования. Придомовая территория непременно с зелеными насаждениями, участком для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и (или) зеленые насаждения, близость к центру;
- 2) материал – элитный дом должен быть построен из надежных и экологически чистых материалов с использованием современных технологий, иметь уникальное строительное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30), высоту потолков не менее 3 метров. Однокомнатных квартир здесь нет, а площадь самой маленькой двухкомнатной квартиры начинается от 80 м<sup>2</sup>. Дом состоит в основном из четырех- и пятикомнатных квартир площадью от 140 до 170 м<sup>2</sup>. Часто элитность дома определяется именем архитектора;

- 3) клубность – важно не только где вы живете, но и кем являются ваши соседи. В элитном доме проживают в основном представители наиболее доходной категории граждан. Социокультурной единицей элитного жилья является именно дом с жильцами (в перспективе-квартал). Количество квартир на этаже не должно быть более двух.
- 4) инженерные сети обязаны обеспечивать единое решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод – двойной. Инженерные системы должны быть сделаны из экологически чистых материалов, обладать максимальным эксплуатационным сроком;
- 5) инфраструктура должна включать подземную парковку, с которой можно попасть в квартиру или этаж; внутренний двор или прилегающую зеленую зону, магазины и прачечные; услуги консьержа, уборку квартир и быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату. Более того, все это должно быть закрыто от внешнего мира и включено в структуру собственности, чтобы жители могли получать услуги, не выходя из дома.
- 6) элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд, который имеет свои неотъемлемые характеристики: название, легенду, уникальность, отличие от аналогов. Когда арендатору понравится этот продукт своим названием, вам не нужно будет произносить название – все равно все поймут, о чем идет речь.
- 7) управление объектом недвижимости. Престиж формируется не только перечисленными критериями, но и уровнем управляющей компании, которая должна обеспечивать ежедневный комфорт на таком уровне, чтобы население постоянно чувствовало, что ее выбирают.

Что касается причин роста стоимости жилой недвижимости, то особый акцент следует сделать на анализе факторов, характеризующих степень доступности жилья. Возможность улучшения жилищных условий – это комплексная категория, в которой тесно переплетены демографические, социально-экономические характеристики современного уровня благосостояния

населения, бюджетные нормы, нормативная, кредитно-финансовая системы, Ценовая политика и тарифы в сфере жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства. Говоря о доступности жилья, следует учитывать не только возможность его беспрепятственного приобретения с целью дальнейшего проживания. Одновременно с приобретением возникает необходимость содержать такое жилье, неся соответствующие расходы, к которым относятся налоговые вычеты, содержание, различные виды страхования, коммунальные платежи и другие. Платежи за содержание жилищно-коммунального хозяйства в условиях высоких тарифов являются дополнительным элементом повышения обязательных платежей, влияющим на оценки потребителями своей способности выдержать бремя возросших затрат в динамике [3].

Факторы, определяющие величину спроса на рынке недвижимости. К ним относятся:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Эти изменения предполагают значимый фактор спроса. Но в рамках любого рынка недвижимости перемены в предпочтениях и вкусах потребителей достаточно сложно уловить. Многие специалисты в области недвижимости рассчитывают на собственный опыт и исследования и распознают их почти подсознательно, что дает возможность им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их весьма трудно количественно установить и спрогнозировать;
- условия и доступность финансирования. Рост спроса приводит к увеличению активности на рынке недвижимости. Важным условием роста спроса является увеличение экономических возможностей потенциальных покупателей, увеличение их доходов,

что приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Точно так же снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке.

Значимым условием возрастания спроса на рынке недвижимости служит увеличения количества населения. Однако необходимо иметь в виду, то этот рост сам по себе не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо повышать платежеспособности граждан. Точно также отсутствие роста населения не обязательно оказывает негативное влияние на рыночную активность, что может происходить при стабилизации или даже сокращении численности населения, но также обязательно в условиях роста доходов и наличия финансовых ресурсов. Результатом повышенного спроса на недвижимость является рост цен аренды и продаж недвижимости, хотя инфляционные тенденции действуют в одном направлении, что может повлиять на рост цен во всех сегментах рынка.

В условиях низкого воздействия государственного регулирования, значимого уменьшения количества граждан цены на жилье значимого падения не показали. Существенного высвобождения жилья также не произошло. Новое жилье на первичном рынке не появляется, т. к. новое строительство не представляется возможным. Техническое состояние жилой недвижимости разных классов продолжает ухудшаться.

Эти факторы влияют на динамику цен.

Динамика стоимости жилья на примере двухкомнатной квартиры в Донецке по данным 2020 года показана на рисунке.

За год по состоянию на начало 2021 года цены на продажу квартир в Донецке несущественно снизились. Так, наибольшим спросом пользуются недорогие одно- и двухкомнатные квартиры стоимостью примерно до \$17 тыс., более востребованы центральные районы.

До начала военных действий самыми престижными районами города считались три: Ворошиловский, Киевский и Калининский. Но позже Киевский район, который часто подвергался обстрелам, выбыл из тройки лидеров.

При этом сейчас стабильным спросом пользуются спальные районы в восточной части города – Буденновский и Пролетарский, военные действия которых практически не касались.

Государство на рынке недвижимости выполняет следующие функции:

- идеологические и законодательные инициативы (концепции развития отдельных видов рынков и программы их реализации);
- инвестор в приоритетные отрасли материального производства, жилищного строительства и социально-культурной сферы;
- профессиональный участник продажи сертификатов на жилье, государственные здания, сооружения и другую недвижимость;

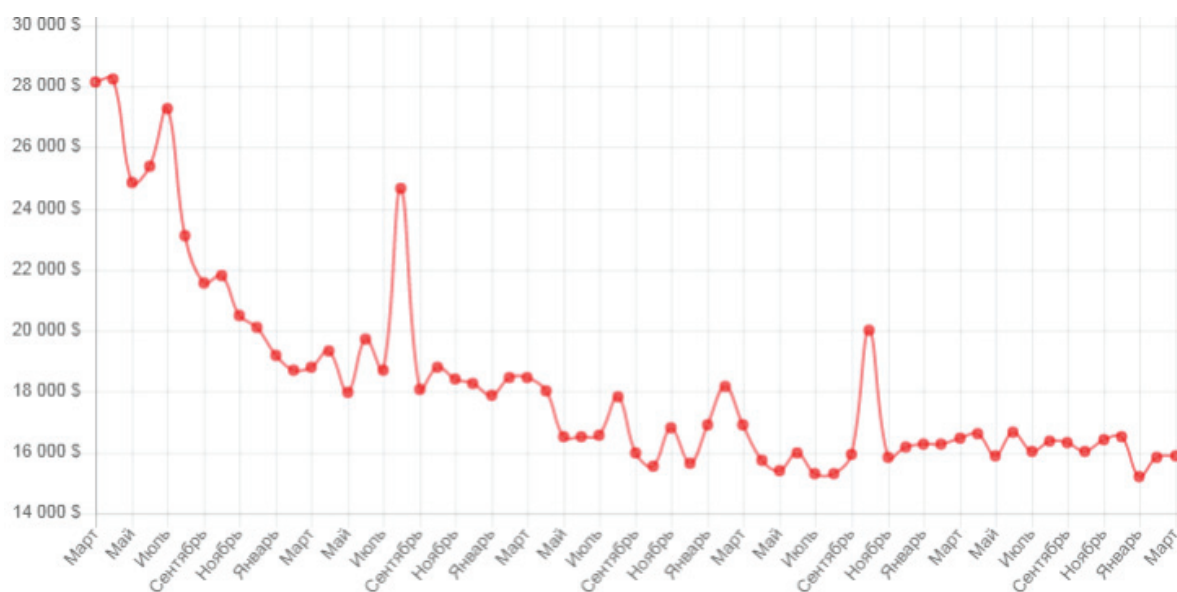


Рисунок – График изменения стоимости двухкомнатных квартир на вторичном рынке в Донецке.

- источник государственных и муниципальных ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью;
- организация, устанавливающая правила и стандарты для рынка недвижимости;
- высший арбитр в спорах между участниками рынка недвижимости через судебную систему;
- мониторинг стабильности и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух составляющих:

- 1) государственные и муниципальные органы и организации;
  - 2) государственные и иные нормативные акты.
- Организационно государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- прямым вмешательством, то есть административным путем;
- косвенное влияние или методы хозяйствования.

Прямое управление включает в себя набор следующих методов:

- создание нормативной базы-законов, нормативных актов, инструкций, норм и правил, регулирующих функционирование рынка недвижимости в центре и регионах;
- выбор и утверждение статуса профессиональных участников рынка недвижимости-лицензирование, регистрация и предоставление прав лицам, уполномоченным органами исполнительной власти на заключение сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;
- определить обязательные требования к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и его участников;
- следить за тем, насколько все участники рынка соблюдают установленные стандарты и правила;
- запрет и штрафные санкции за отступление от нормативных требований при проведении сделок с недвижимостью и для поддержания правопорядка на рынке;
- восстановление в государственную собственность любых объектов недвижимости для общих нужд.

Административное управление не связано с созданием дополнительных материальных стимулов или штрафов. Оно основано на силе государственной власти и включает в себя меры предупреждения, принуждения или санкционирования.

Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с использованием таких рычагов, как:

- 1) система налогообложения имущества и льгот (налоговые ставки, освобождение от них);
- 2) регулирование учетной ставки (дисконтная политика центрального банка);
- 3) выдача и обращение жилищных сертификатов;
- 4) предоставление бесплатных субсидий на жилищное строительство и строительство на коммерческой основе гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- 5) реализация целевых государственных программ;
- 6) политика потребления;
- 7) внешнеэкономическая деятельность.

Государственное регулирование рынка недвижимости должно основываться на политике, основанной на рыночной оценке объектов недвижимости с целью повышения их стоимости и ведущей к внутренним и внешним инвестициям в недвижимость (таблица).

## Выводы

Анализ сложившейся в жилищной сфере ситуации приводит к выводу о необходимости тщательного анализа существующих методов государственного регулирования рынка жилой недвижимости, его влияния на состояние рынка жилья, потенциала развития и прогноза объемов нового строительства, модернизации зданий и жилья, построенных ранее и выставленных на продажу.

Таким образом, изучив механизмы, проблемы и тенденции развития жилищной сферы Донецкой Народной Республики, подчеркнем, что при выполнении всех поставленных задач с учетом особенностей отдельных категорий населения жилищная политика может выйти на новый уровень. Не может быть успешного государства без успешной жилищной политики.

**Таблица** – Примеры государственных методов регулирования рынка

Для сдерживания развития рынка	Для стимуляции развития рынка
Антиспекулятивные налоги (налоги на пустующую недвижимость, повышение гербовых сборов, повышение налогов на покупку и перепродажу)	Понижение налоговых ставок и отмена налогов на недвижимость
Ограничения на покупку (запрет покупать второй или третий объекты, запрет на покупку иностранцами)	Снятие ограничений на покупку. Создание программ выдачи ВНЖ за инвестиции в недвижимость
Ужесточение условий по ипотеке (повышение процентных ставок, повышение первоначального взноса)	Смягчение условий по ипотеке (понижение первоначального взноса, введение льготных кредитов с нулевой процентной ставкой)
Сложные бюрократические процедуры для получения разрешения на строительство	Облегчение процедуры выдачи разрешительных документов
Ограничение роста цен и арендных ставок	
Ограничение комиссий брокеров	
Жесткое лицензирование профессиональной деятельности застройщиков и агентов недвижимости	

## Литература

1. Азрилян, А. Н. Большой экономический словарь / А. Н. Азрилян ; 2-е издание ; переработано и дополнено. – Москва : Институт новой экономики, 2011. – 864 с. – Текст : непосредственный.
2. Аксёнова, И. А. Рынок жилья: методы моделирования и оценки состояния / И. А. Аксёнова, Е. А. Западнюк. – Текст : непосредственный // Современные технологии управления. – 2016. – Выпуск № 10(70). – С. 7–24.
3. Асаул, А. Н. Теория и практика управления и развития имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. – Санкт-Петербург : Гуманистика, 2017. – 240 с. – Текст : непосредственный.
4. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости; 2-е издание; Допущено Министерством образования РФ в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» направления подготовки дипломированных специалистов «Строительство». – Москва : Издательство АСВ, 2014. – 65 с. – Текст : непосредственный.
5. Бузырев, В. В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях : монография / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютин. – Санкт-Петербург : Издательство СПбГЭУ, 2013. – Текст : непосредственный.
6. Власова, В. М. Методы оценки эффективности инвестиций. – Текст электронный // Элитариум :

## References

1. Azrilyan, A. N. Big economic dictionary. – 2-nd ed. revised and add. – Moscow : Institute of New Economy, 2011. – 864 p. – Text : direct. (in Russian)
2. Aksyonova, I. A.; Zapadnyuk, E. A. Housing market: methods of modeling and assessing the state. – Text : direct. – In: *Modern management technologies*. – 2016. – Vol. 10(70). – C. 7–24. (in Russian)
3. Asaul, A. N.; Abaev, Kh. S.; Molchanov, Yu. A. Theory and practice of management and development of property complexes. – Sankt Petersburg: Humanistics, 2017. – 240 p. – Text : direct. (in Russian)
4. Asaul, A. N. Real Estate Economics: 2-nd edition: Approved by the Ministry of Education of the Russian Federation as a textbook for students of higher educational institutions studying in the specialty «Expertise and Real Estate Management» in the direction of training graduates «Construction». – Moscow : Publishing house ASV, 2014. – 65 p. – Text : direct. (in Russian)
5. Buzirev, V. V.; Selyutina, L. G. Housing problem and ways to solve it in modern conditions. – Sankt Petersburg : Publishing house of Sankt Petersburg State University of Economics, 2013. – 335 p. – Text : direct. (in Russian)
6. Vlasova, V. M. Methods for assessing the effectiveness of investments. – Text : electronic. – URL: <http://www.elitarium.ru/investicii-analiz-jeffektivnosti-pokazateli-ocenki-raschetocenka-investicionnyj/>.

- Сайт. – URL: <http://www.elitarium.ru/investicii-analiz-jeffektivnosti-pokazateli-ocenki-raschetocenka-investicionnyj/> (дата обращения: 16.05.2021).
7. Голощапов, Н. К. Недвижимость : словарь справочник / Н. К. Голощапов, С. И. Помазкова ; под редакцией В. И. Осипова. – Москва : ИТРК РСПП, 2015. – 423 с. – Текст : непосредственный.
  8. Гончарова, Р. Д. Экономика недвижимости : учебное пособие / Р. Д. Гончарова. – Новосибирск : [б. и.], 2015. – 121 с. – Текст : непосредственный.
  9. Демидкова, Е. Понятие и основные признаки объектов недвижимого имущества / Е. Демидкова. – Текст : непосредственный // Арбитражные споры. – Санкт-Петербург : Кадис. – 2017. – № 1(33). – С. 164–170.
  10. Дж. Блэк. Экономика. Толковый словарь ; общая редакцией доцента экономических наук Осадчая И. М. – Москва : «ИНФРА-М», Издательство «Весь Мир», 2000. – 840 с. – Текст : непосредственный.
  11. Немченко, О. Н. Методы анализа эффективности инвестиционных решений / О. Н. Немченко. – Текст : электронный // Вестник Волжского университета им. В. Н. Татищева. – 2009. – № 17. – С. 214–219. – URL: <http://www.elibrary.ru/item.asp?id=17735620> (дата обращения: 02.03.2021).
  12. Gawer, A. Bridging differing perspectives on technological platforms: Toward an integrative framework / A. Gawer. – Text : direct // Research policy. – 2014. – Vol. 43, № 7. – PP. 1239–1249. (in Russian)
  13. Reuver, de Mark. The digital platform: a research agenda / Mark de Reuver, C. Sørensen, R. C. Basole. – Text : direct // Journal of Information Technology. – 2018. – Vol. 33, № 2. – PP. 124–135. (in Russian)
  7. Goloshchapov, N. K.; Pomazkova S. I. Real estate: dictionary reference book; under. ed. V. I. Osipov. – Moscow : ITRK RSPP, 2015. – 423 p. – Text : direct. (in Russian)
  8. Goncharova, R. D. Economics of real estate : textbook allowance. – Novosibirsk : [s. n.], 2015. – 24 p. – Text : direct. (in Russian)
  9. Demidkova, E. Concept and main features of real estate. – Text : direct. – In: *Arbitration disputes*. – Sankt Petersburg : Cadiz, 2017. – № 1(33). – PP. 164–170. (in Russian)
  10. J. Black. Economy. Explanatory dictionary ; General. ed. Dan. Osadchaya, I. M. – Moscow : Publishing house «Ves Mir», 2000. – 840 p. – Text : direct. (in Russian)
  11. Nemchenko, O. N. Methods for analyzing the effectiveness of investment decisions. – Text : electronic. – In: *Bulletin of the Volzhsky University*. – 2008. – № 17. – PP. 214–219. URL: <http://www.elibrary.ru/item.asp?id=17735620>. – (Date of access: 02.03.2021) (in Russian)
  12. Gawer, A. Bridging differing perspectives on technological platforms : Toward an integrative framework. – Text : direct. – In: *Research policy*. – 2014. – Vol. 43, № 7. – PP. 1239–1249. (in Russian)
  13. Reuver, de Mark; Sorensen, C.; Basole, R. C. The digital platform : a research agenda. – Text : direct. – In: *Journal of Information Technology*. – 2018. – Vol. 33, № 2. – P. 124–135. (in Russian)

**Шелихова Елена Викторовна** – кандидат технических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическая эффективность инженерных решений в строительстве; проблемы повышения рентабельности строительной отрасли.

**Кострюкова Татьяна Денисовна** – магистрант ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: современные методы оценки недвижимости; механизмы регулирования рынка недвижимости.

**Шеліхова Олена Вікторівна** – кандидат технічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічна ефективність інженерних рішень в будівництві; проблеми підвищення рентабельності будівельної галузі.

**Кострюкова Тетяна Денисівна** – магістрант ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: сучасні методи оцінки нерухомості; механізми регулювання ринку нерухомості.

**Shelikhova Elena** – Ph.D. in Engineering, Associate Professor, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic efficiency of engineering solutions in construction; the problem of increasing the profitability of the construction industry.

**Kostryukova Tatiana** – Master's student, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: modern methods of real estate valuation; mechanisms of regulation of the real estate market.